



SICILIA

La gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica- Le osservazioni del Sindacato

Il Sindacato ha chiesto da tempo il superamento dell'attuale forma di gestione del patrimonio Erp e una modifica sostanziale dell'assetto normativo che regola la gestione di detto patrimonio.

Queste le problematiche più evidenti più volte segnalate:

-il patrimonio edilizio pubblico è ancora frammentato tra enti diversi, le competenze tra IACP e Comuni su alcune tematiche si sovrappongono;

-Mancano gli organismi istituzionali sia a livello regionale che decentrato in cui Enti gestori ,rappresentanti degli Enti locali che possano assumere scelte di indirizzo sulle politiche e sulla gestione da attuare in tema di edilizia popolare pubblica anche con il coinvolgimento delle OO.SS. degli inquilini e dei lavoratori.

-Da anni, in attesa della riforma, gran parte degli istituti sono commissariati; d'altro canto i consigli d'amministrazione hanno risentito di un'eccessiva politicizzazione a scapito della competenza.

-La svendita del patrimonio ERP è stato ed è un obiettivo perseguito dalla Regione Sicilia esclusivamente per fare cassa, né le maggiori risorse ottenute dal processo di vendita in atto sono state utilizzate per la manutenzione la riqualificazione o la realizzazione di nuovi alloggi. Questa politica insensata oltre a comportare il depauperamento in termini di consistenza del patrimonio pubblico ha fatto sì che tra gli assegnatari si riducessero coloro con una disponibilità economica maggiore in grado cioè di sostenere i canoni; la parcellizzazione della proprietà ha poi comportato difficoltà crescenti in materia di manutenzione degli edifici. . Interi quartieri saranno condannati ad un progressivo quanto inesorabile degrado. Tra questi le grandi periferie urbane caratterizzate da forti insediamenti erp.

- la gestione del patrimonio è stata caratterizzata,anche per scelte politiche spesso errate, particolarmente nelle grandi città da sprechi inefficienze e illegalità tant'è che l'abusivismo e le morosità, in passato politicamente incentivate, sono diventati nelle città un fenomeno dilagante: più di un terzo degli alloggi è occupato abusivamente e la morosità supera l' 80 %.

- La scelta compiuta in questi anni e di anno in anno ribadita della vendita o della svendita degli alloggi pubblici ha reso superata l'autogestione e ha comportato la nascita di condomini misti ingestibili, situazione che contribuisce non poco al degrado;

I dati sul patrimonio edilizio pubblico per uso abitativo ci descrivono un patrimonio composto da circa 70.000 unità che nel corso degli anni si è ridotto per la vendita di immobili non compensata da nuove acquisizioni al patrimonio pubblico. Un patrimonio, costruito in gran parte negli anni '70 e '80, deteriorato e risanato solo per il 30%.

Prima di pensare a quale architettura istituzionale disegnare per gli enti riformati occorrerebbe definire la loro funzione che non può che essere strettamente correlata con l'idea guida di una nuova politica regionale per la casa del tutto ignorata dalla regione Sicilia. Al contrario sia l'art. della finanziaria regionale attualmente all'esame dell'Assemblea regionale che la bozza di disegno di legge denominato 'Semplificazione e riordino della normativa in materia di edilizia abitativa sociale, soppressione degli Istituti autonomi per le case popolari e istituzione delle agenzie siciliane per l'edilizia pubblica' non è che una mera proposta di soppressione degli attuali enti gestori e di creazione di un elefantiaco nuovo ente senza che vi sia a monte alcuna idea innovativa sulla politica abitativa che la Regione Sicilia vuole attuare. Ma quello che a nostro avviso è più grave è il progetto di svendita e alienazione inutile e immotivato.

Per questo riteniamo che dopo lunghi anni di immobilismo solo il pieno coinvolgimento dei soggetti qualificati come le OO.SS. decisi a non tollerare più uno status quo che svilisce la politica per la casa sociale, penalizza utenti e cittadini e mortifica quella parte del personale competente e volenteroso, potrebbe assicurare il varo di una riforma efficace.

Noi pensiamo che occorra considerare il patrimonio abitativo pubblico un bene comune da non svendere e da utilizzare per soddisfare il bisogno della casa delle fasce di popolazione più deboli sia socialmente che economicamente, un patrimonio da utilizzare esclusivamente per la locazione sociale da gestire con l'attenzione, la managerialità, l'etica e la competenza necessaria per evitarne il deperimento e l'abbandono.

E' importante che sia superata definitivamente qualsiasi ipotesi di vendita straordinaria del patrimonio edilizio pubblico che al contrario va recuperato e destinato alla locazione, definendo un piano straordinario per una verifica del possesso dei requisiti da parte degli attuali fruitori.

Nelle proposte del Governo regionale sparisce qualsiasi riferimento al territorio e viene del tutto eliminata la possibilità degli enti locali e dei Sindaci di determinare le politiche in tema di edilizia abitativa pubblica. Così come per altro viene eliminato il confronto con le parti sociali da qualsiasi organismo in cui si definiscono gli indirizzi di politica abitativa, anche dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa. Si ribadisce tra l'altro la volontà di dismettere il patrimonio abitativo pubblico senza alcuna reale attenzione alla sua valorizzazione.

Siamo convinti per questo che la nuova architettura del sistema Erp debba seguire alcune precise direttive e specificatamente deve mirare, anche sulla base di quanto attuato in maniera virtuosa da altre Regioni, :

-alla unificazione della gestione di tutto patrimonio abitativo pubblico in capo a enti dimensionati sulle costituenti aree metropolitane o accorpati tenendo conto dell'articolazione amministrativa.

-al coinvolgimento delle parti sociali e dei Sindacati degli inquilini negli organismi regionali e decentrati in cui si individuano le politiche abitative e negli osservatori sulla casa.

-ad un sistema di indirizzo coordinamento e controllo da parte della Regione efficace e d efficiente .

-alla redazione di un testo unico che riveda e riunisca le norme attualmente superate e frammentarie in tema di edilizia abitativa pubblica e più in generale in tema di bisogno abitativo.

- all' utilizzo senza sprechi per un piano di riqualificazione straordinario del patrimonio abitativo pubblico:

a)dei fondi disponibili erogati dallo Stato e dall'Unione europea al fine di realizzare interventi significativi in tema di edilizia pubblica e sociale.

b) dei fondi ex Gescal accantonati e non ancora utilizzati dalla Regione

c) dei canoni e degli introiti provenienti dalla vendita del patrimonio edilizio non abitativo,

I quartieri a prevalenza ERP , spesso periferie dei grandi centri urbani, possono essere protagonisti di una rinascita urbana se inseriti nei piani di recupero e riqualificazione

Questo significa metter in atto politiche che coniugano la lotta all'illegalità, all'abusivismo e alla morosità storica ponendo fine al mercato dell' "affitto e delle vendite abusive" in mano alla criminalità, con iniziative di carattere sociale tese sia a sostenere i più bisognosi nel pagamento dei canoni che nel realizzare attività tese ad intensificare la vita comunitaria ed il miglioramento delle condizioni dei quartieri ERP .

-all'individuazione di nuovi e più ampi compiti per i nuovi Enti come per esempio la realizzazione e la gestione di iniziative di housing sociale e la costituzione e la gestione delle agenzie- casa il cui ruolo sociale è quello di operare per l'incontro della domanda di alloggi con l'offerta.

Nonostante oggi anche per l'assenza di risorse sia difficile immaginare una buona gestione del patrimonio abitativo pubblico alcuni Enti, in altre regioni, grazie al connubio tra una Regione attenta e capacità gestionali hanno prodotto esempi significativi in termini di innovazione di prodotto, dalla sostenibilità energetica al riuso alla mediazione sociale, alla realizzazione di iniziative di rivitalizzazione delle periferie ERP. L'edilizia pubblica in questi casi non è stata considerata residuale e destinata a scomparire ma come modello di intervento anche per gli operatori privati

Per questo ribadiamo la nostra disponibilità ad avviare un confronto in tempi brevissimi e la nostra contrarietà a che sia inserita in finanziaria la previsione di una riforma che riteniamo sbagliata e non utile al fine di rispondere all'emergenza abitativa.

CGIL

MICHELE PAGLIARO

SUNIA

GIUSI MILAZZO